A

# KUB Malaysia Bhd dan satu lagi lwn Radzi Sdn Bhd

B

MAHKAMAH TINGGI (KUALA LUMPUR) — GUAMAN SIVIL NO S2–22–1412 TAHUN 2002
AZMEL H
8 OCTOBER 2007

C

*Acara Sivil — Injunksi — Pengenepian — Kemungkiran perjanjian jualan dan jaminan sewaan — Sama ada terdapat kemungkiran perjanjian jualan dan jaminan sewa — Sama ada terdapat keadaan khas — Sama ada injunksi patut diketepikan*

D

Kedua-dua plaintif ('Kumpulan KUB') merupakan pemilik berdaftar Wisma Espipi. Kumpulan KUB telah bersetuju untuk menjual Wisma Espipi kepada defendan menurut perjanjian jualan bertarikh 26 Ogos 1996 pada harga RM3,480,000 di mana defendan hendaklah membayar 5% daripada harga
E belian dan baki 95% dibayar dalam jangka 24 bulan dari tarikh perjanjian jualan ditandatangani. Defendan juga akan dilantik sebagai pengurus dan ejen penyewaan tunggal Wisma Espipi sementara menunggu penyempurnaan perjanjian jualan tersebut dan defendan telah memberikan satu jaminan sewa. Berikutan satu permohonan oleh defendan, Kumpulan KUB telah
F melalui suratnya yang bertarikh 9 Oktober 1998 bersetuju untuk melanjutkan jangka masa penyempurnaan untuk satu tahun lagi sehingga 26 August 1999 (jangkamasa penyempurnaan lanjut). Defendan telah memungkiri perjanjian jualan termasuk jaminan sewa dimana defendan telah gagal membayar baki harga belian dalam jangkamasa penyempurnaan lanjut
G serta gagal membayar tunggakan jaminan sewa untuk tempoh dari bulan Jun 1997 sehingga akhir bulan Ogos 2002 berjumlah RM2,132,000. Kumpulan KUB telah memfailkan suatu saman pemula menuntut ganti rugi yang ditetapkan, milikan kosong bangunan serta injunksi menghalang defendan daripada melaksanakan sebarang hak, kuasa dan tugas dibawah perjanjian
H jualan tersebut. Pada 30 Disember 2002 mahkamah telah membenarkan suatu injunksi menghalang defendan daripada melaksanakan sebarang hak, kuasa dan tugas dibawah perjanjian jualan tersebut serta menyerahkan kesemua rekod akaun Wisma Espipi bagi kutipan sewa kepada Kumpulan KUB dan kos. Pada 25 April 2002 mahkamah membenarkan permohonan
I Kumpulan KUB supaya defendan mendepositkan sejumlah wang RM1,6907.30 ke mahkamah dalam masa tiga minggu daripada tarikh perintah tersebut. Defendan memohon untuk mengenepikan perintah bertarikh 30 Disember 2002 dan untuk satu penggantungan prosiding dan pelaksanaan perintah atas alasan bahawa bahawa Kumpulan KUB tidak

mempunyai hak untuk menghalang defendan daripada bertindak sebagai pengurus atau agen penyewaan Wisma Espipi dibawah perjanjian jualan tersebut dan juga bahawa perjanjian jualan tersebut tidak muktamad kerana terdapat terma-terma lanjutan di antara Kumpulan KUB serta defendan yang belum lagi dipersetujui dan diputuskan.

**Diputuskan**:

(1) Berdasarkan kepada afidavit-afidavit yang dikemukakan oleh Kumpulan KUB dan juga defendan, adalah jelas menunjukkan bahawa defendan telah memungkiri perjanjian jualan tersebut di mana defendan sendiri telah gagal untuk membayar baki harga belian Wisma Espipi dalam jangkamasa yang telah ditetapkan serta gagal membayar kepada Kumpulan KUB jaminan sewa bagi tempoh bulan Jun 1997 hingga akhir bulan Ogos 2002 yang berjumlah RM2,132,000. Disebabkan kegagalan ini, defendan telah kehilangan hak dan sepatutnya dihalang daripada berterusan menjadi pengurus atau agen penyewaan Wisma Espipi serta mengutip sewa bulanan penyewa-penyewa Wisma Espipi. Perintah injunksi bertarikh 30 Disember 2002 harus dikekalkan kerana hak defendan untuk berada di Wisma Espipi serta mengutip sewa di situ telah dilucutkan dengan sah oleh Kumpulan KUB (lihat perenggan 14 & 16).

(2) Defendan telah gagal membuktikan melalui dokumen bahawa semasa perjanjian jualan ditandatangani terdapat perbincangan mengenai terma lanjutan selepas perjanjian jualan tersebut dilaksanakan. Tiada syarat-syarat lain yang belum diputuskan oleh defendan dan Kumpulan KUB. Maka defendan adalah diestop dari menimbulkan isu tersebut selepas menerima manfaat daripada perjanjian jualan tersebut termasuk hasil kutipan Wisma Espipi. Tindakan defendan yang membayar 5% deposit daripada harga belian jelas menunjukkan bahawa defendan telah bersetuju dengan harga belian perjanjian jualan tersebut. Maka, adalah jelas bahawa perjanjian jualan tersebut adalah muktamad (lihat perenggan 17).

(3) Memandangkan bahawa perjanjian jualan tersebut telah ditamatkan mahkamah berpendapat adalah wajar sama sekali supaya injunksi diberikan kerana defendan tidak lagi mempunyai hak untuk menduduki mahupun mengutip sewa Wisma Espipi. Kumpulan KUB telahpun memenuhi semua syarat injunksi dibawah A 29 k 2A Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980. Tiada sebab mengapa perintah ini harus diketepikan (lihat perenggan 24).

(4) Mahkamah juga berpendapat tiada keadaan khas yang ditunjukkan di dalam kes ini oleh defendan untuk penggantungan. Alasan defendan

bahawa perintah injunksi yang diberikan adalah tidak konsisten serta mempersoalkan tentang perjanjian jualan yang memberikan hak jaminan sewa kepada Kumpulan KUB tidak boleh diterima sebagai suatu keadaan khas. Perintah yang telah diberikan oleh mahkamah adalah muktamad. Isu merit tidak seharusnya ditimbulkan bagi permohonan penggantungan prosiding dan perlaksanaan (lihat perenggan 26).

**[English summary**

Both the plaintiffs ('KUB Group') were registered owner of Wisma Espipi. The KUB Group had agreed to sell Wisma Espipi to the defendant pursuant to a sale agreement dated 26 August 1996 at the sum of RM3,480,000 where the defendant shall pay 5% of the purchase price and the balance 95% within 24 months from the date the sale agreement was executed. The defendant was also appointed as the sole manager and agent for the rental of Wisma Espipi while awaiting the completion of the sale agreement and the defendant further executed a rental guarantee. Following an application by the defendant, the KUB Group vide their letter dated 9 October 1998 agreed to extend the completion date for a further one year until 26 August 1999 (extended completion date). The defendant breached the sale agreement including the guaranteed rental when the defendant failed to pay the remaining purchase price within the extended completion date and failed to pay arrears of the guaranteed rental for the period from June 1997 until end of August 2002 amounting to RM2,132,000. The KUB Group filed an originating summons claiming for specified damages, vacant possession of the building and an injunction preventing the defendant from exercising any rights, powers and duties under the sale agreement. On 30 December 2002 the court had allowed an injunction preventing the defendant from exercising any rights, powers and duties under the said sale agreement and to hand over all accounting records of Wisma Espipi for the rental collection to KUB Group and costs. On 25 April 2002 the court allowed the application by KUB Group that the defendant deposited an amount of RM1,6907.30 to the court within three weeks from the date of the said order. The defendant applied to set aside the order dated 30 December 2002 and for a stay of proceedings and enforcement of the order on grounds that the KUB Group did not have rights to prevent the defendant from acting as the rental manager and agent of Wisma Espipi under the sale agreement and also the sale agreement was not final as there were further terms between KUB Group and the defendant which had yet to be agreed upon.

**Held**:

(1) Based on the affidavits by both the KUB Group and the defendant, it

clearly showed that the defendant had breached the sale agreement where the defendant itself had failed to pay the balance purchase price of Wisma Espipi within the time stipulated and also failed to pay KUB Group the guaranteed rental for the period between June 1997 until end of August 2002 amounting to RM2,132,000. Due to this failure, the defendant lost its rights and should be prevented from continuing as the rental manager and agent of Wisma Espipi and to collect the monthly rental from the tenants of Wisma Espipi. The injunction order dated 30 Disember 2002 should be maintained as the right of the defendant to be in Wisma Espipi and to collect rental was rightly forfeited by the KUB Group (see para 14 & 16).

(2) The defendant failed to prove from the documents that at the time when the agreement was executed there was a discussion on further terms after the sale agreement was effected. There were no other conditions yet to be decided by the defendant and KUB Group. Hence the defendant was stopped from raising the issue after having received the benefit from the sale agreement including the collection from Wisma Espipi. The act of the defendant in paying the 5% deposit of the purchase price clearly showed that the defendant had agreed with the said purchase price. Therefore it was clear that the sale agreement was final (see para 17).

(3) As the sale agreement was terminated, the court was of the view that it was only proper for an injunction to be granted as the defendant had no more rights to occupy or collect the rental from Wisma Espipi. The KUB Group had fulfilled all the conditions to the injunction pursuant to O 29 r 2A of the Rules of the High Court 1980. There was no reason why the order had to be set aside (see para 24).

(4) The court was of the opinion that there was no special circumstance in this case by the defendant for a stay. The grounds given by the defendant that the injunction order obtained was not consistent and also questioned the sale agreement that gave the right to guaranteed rental to KUB Group could not be accepted as a special circumstance. The order given by the court was final. The issue of merit should not be raised for an application for a stay of proceedings and enforcement (see para 26).]

**Nota-nota**

Untuk kes-kes mengenai pengenepian, lihat 2(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2007 Reissue) perenggan 3565–3573.

**Kes-kes yang dirujuk**

*American Cynamide v Ethicon* [1975] AC 396 (refd)

*Kosma Palm Oil Mill Sdn Bhd & Ors v Koperasi Serbausaha Makmur Bhd* [2004] 1 MLJ 257 (refd)
*Lian Keow Sdn Bhd v Overseas Credit Finance Bhd* [1982] 2 MLJ 162 (refd)
*Monk v Bartram* [1891] 1 QB 346 (refd)
*MRK Navar v Ponnusamy & Ors* [1987] 2 MLJ 174 (refd)
*PP v Poh Ah Kwang* [2003] MLJU 142 (refd)
*Roxy Electric Industries (Malaysia) Bhd v Syarikat Nominee Bumiputra Sdn Bhd & Ors* [1989] 3 MLJ 233 (refd)
*Sivaperuman v Heah Yeong Realty Sdn Bhd* [1979] 1 MLJ 150 (refd)

**Undang-undang yang dirujuk**

Akta Keterangan 1950 ss 91, 92
Akta Mahkamah Kehakiman 1964 s 73
Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 29 k 2A, A 55 k 12

*Tengku Naufal Tengku Mansor (Tengku Naufal & Co) bagi pihak plaintif.*
*Henry Quah Thiam Chai (Haniff & Rajendran) bagi pihak defendan.*

**Azmel H (sekarang HMP):**

**[1]** Defendan di dalam kes ini telah merayu diatas keputusan saya dibuat pada 1 Mac 2005 iaitu:

(i) Lampiran 18 — enggan mengenepikan perintah injunksi bertarikh 30 Disember 2002; dan

(ii) Lampiran 29 — menolak permohonan defendan untuk penggantungan prosiding dan pelaksanaan perintah.

FAKTA KES

**[2]** Fakta kes adalah seperti berikut. Plaintif pertama dahulunya adalah dikenali sebagai Permodalan Perak Berhad. Plaintif kedua adalah anak syarikat penuh plaintif pertama. Kedua-dua plaintif (Kumpulan KUB) merupakan pemilik berdaftar sebidang tanah HS(D) 77762, No. PT Lot 61, Seksyen 41, Bandar Kuala Lumpur, Daerah Wilayah Persekutuan bersama dengan sebuah bangunan yang didirikan diatasnya mempunyai alamat pos, Wisma Espipi, Jalan Raja Abdullah, Kampung Baru, 50300 Kuala Lumpur ('Wisma Espipi').

**[3]** Kumpulan KUB telah bersetuju untuk menjual Wisma Espipi kepada defendan menurut perjanjian bertulis bertarikh 26 Ogos 1996 ('perjanjian jualan') pada harga RM3,480,000.

**[4]** Antara terma dan/atau syarat perjanjian jualan adalah:

(a) Defendan hendaklah membayar 5% daripada harga belian dengan jumlah tambahan RM10 semasa menandatangani perjanjian jualan.

(b) Defendan akan dilantik sebagai pengurus dan ejen penyewaan tunggal Wisma Espipi sementara menunggu penyempurnaan perjanjian jualan dan sebagai balasan defendan telah menjamin bahawa Kumpulan KUB akan menerima ganjaran dari Wisma Espipi untuk satu jumlah yang tidak kurang daripada jumlah yang ditetapkan di dalam penyerahan-penyerahan Kumpulan KUB kepada Suruhanjaya Sekuriti berkenaan dengan pengaturan penyenaraiannya ('jaminan sewa').

(c) Defendan akan membayar baki 95% daripada harga belian dalam jangka 24 bulan dari tarikh perjanjian jualan ditandatangani (jangka masa penyempurnaan).

(d) Jika defendan gagal membayar baki harga jualan dalam jangka masa penyempurnaan, Kumpulan KUB berhak atas notis bertulis selama tujuh hari, menamatkan perjanjian jualan dan merampas 10% daripada harga belian sebagai ganti rugi yang ditetapkan dan dipastikan; dan

(e) Masa merupakan suatu intipati kepada perjanjian jualan.

**[5]** Pada 5 November 1996, defendan telah membayar kepada Kumpulan KUB RM192,000 iaitu bersamaan dengan 5% harga belian. Kumpulan KUB telah melalui surat bertarikh 11 February 1996 menyempurnakan perlantikan defendan dibawah pengaturan pengurusan yang bermula dari 1 January 1997 dan menetapkan jaminan sewa pada jumlah RM34,000 sebulan.

**[6]** Berikutan satu permohonan oleh defendan, Kumpulan KUB telah melalui suratnya yang bertarikh 9 Oktober 1998 bersetuju untuk melanjutkan jangka masa penyempurnaan untuk satu tahun lagi sehingga 26 Ogos 1999 (jangkamasa penyempurnaan lanjut) tertakluk kepada terma-terma dan syarat-syarat yang terkandung di dalamnya.

**[7]** Defendan telah memungkiri perjanjian jualan termasuk jaminan sewa dimana defendan telah gagal membayar baki harga belian dalam jangkamasa penyempurnaan lanjut serta gagal membayar tunggakan jaminan sewa untuk tempoh dari bulan Jun 1997 sehingga akhir bulan Ogos 2002 berjumlah RM2,132,000.

**[8]** Melalui surat peguamcara Kumpulan KUB kepada defendan bertarikh 11 September 2002, Kumpulan KUB telah menegaskan bahawa perjanjian jualan termasuk pengaturan pengurusan telah ditamatkan dan defendan adalah berhutang kepada Kumpulan KUB sejumlah RM2,324,000 setakat 31

Ogos 2002 iaitu RM192,000 yang merupakan tambahan 5% ganti rugi yang ditetapkan dan RM2,132,000 yang merupakan tunggakan jaminan sewa antara bulan Jun 1997 sehingga akhir bulan Ogos 2002.

**[9]** Namun begitu defendan masih juga meneruskan dengan pengaturan pengurusan secara salah dan masih terus menduduki Wisma Espipi walaupun defendan tidak lagi berhak keatasnya dan memungut sewa tanpa menyediakan perakaunan kepada Kumpulan KUB.

**[10]** Oleh itu Kumpulan KUB telah memfailkan suatu saman pemula (lampiran 1) menuntut ganti rugi yang ditetapkan, milikan kosong bangunan serta injunksi menghalang defendan daripada melaksanakan sebarang hak, kuasa dan tugas dibawah perjanjian jualan tersebut.

**[11]** Di lampiran 4 Kumpulan KUB telah memfailkan permohonan untuk mendapatkan beberapa relif termasuk injunksi terhadap defendan bagi menghalangnya daripada terus menjalankan kuasa sebagai pengurus atau ejen penyewaan tunggal bagi Wisma Espipi. Pada 30 Disember 2002 mahkamah telah membenarkan suatu injunksi menghalang defendan daripada melaksanakan sebarang hak, kuasa dan tugas dibawah perjanjian jualan tersebut; menyerahkan kesemua rekod akaun Wisma Espipi bagi kutipan sewa kepada Kumpulan KUB; dan kos. Pada 25 April 2002 mahkamah membenarkan permohonan Kumpulan KUB supaya defendan mendepositkan sejumlah wang RM1,6907.30 ke mahkamah dalam masa tiga minggu daripada tarikh perintah tersebut.

PERMOHONAN DEFENDAN

**[12]** Defendan telah memasukkan permohonan untuk:

(i) mengenepikan perintah bertarikh 30 Disember 2002 tersebut (lampiran 18); dan

(ii) penggantungan prosiding dan penggantungan perlaksanaan perintah bertarikh 25 April 2003 sehingga selesai rayuan defendan ke Mahkamah Rayuan (lampiran 29).

Pada 1 Mac 2005, mahkamah telah menolak kedua-dua permohonan defendan dalam lampiran 18 dan 29. Di atas keputusan itu defendan telah memfailkan rayuan.

LAMPIRAN 18

**[13]** Alasan pertama defendan untuk mengenepikan perintah bertarikh 30 Disember 2002 adalah bahawa Kumpulan KUB tidak mempunyai hak untuk

menghalang defendan daripada bertindak sebagai pengurus atau agen penyewaan Wisma Espipi dibawah perjanjian jualan tersebut.

**[14]** Berdasarkan kepada affidavit-affidavit yang dikemukakan oleh Kumpulan KUB dan juga defendan, adalah jelas menunjukkan bahawa defendan telah memungkiri perjanjian jualan tersebut dimana defendan sendiri telah gagal untuk membayar baki harga belian Wisma Espipi dalam jangkamasa yang telah ditetapkan serta gagal membayar kepada Kumpulan KUB jaminan sewa bagi tempoh bulan Jun 1997 hingga akhir bulan Ogos 2002 yang berjumlah RM2,132,000. Disebabkan kegagalan ini, defendan telah kehilangan hak dan sepatutnya dihalang daripada berterusan menjadi pengurus atau agen penyewaan Wisma Espipi serta mengutip sewa bulanan penyewa-penyewa Wisma Espipi.

**[15]** Defendan ada mengakui masih berhutang dengan Kumpulan KUB kerana defendan pada suatu ketika ingin berunding dengan Kumpulan KUB mengenai kesemua jumlah hutangnya yang masih tertungak. Ini jelas terkandung didalam surat bertarikh 6 Oktober 2002 daripada defendan kepada peguamcara Kumpulan KUB (eks P–6) affidavit Kumpulan KUB No 1 bertarikh 2 Disember 2002. Di perenggan 3 surat tersebut berbunyi:

> As to the amount of outstanding we would like to inform you that we had various discussions and few tele-conversation in the year 2000. We have intimated that the amount due should be less than the amount state in your letter, since the agreement was hastily done at that point of time when we were more interested to finalise the agreement between Syarikat SPPPK and Koperasi Melayu Bersatu, than anything else. There was no confirmation on this from KUB though verbally agreed to be looked into.

**[16]** Oleh kerana tiada apa-apa tindakan untuk menyelesaikan hutang tersebut dilakukan oleh defendan maka perjanjian jualan tersebut serta pengaturan pengurusan Wisma Espipi telah ditamatkan oleh Kumpulan KUB. Diatas keadaan yang demikian saya berpendapat perintah injunksi bertarikh 30 Disember 2002 harus dikekalkan kerana hak defendan untuk berada di Wisma Espipi serta mengutip sewa disitu telah dilucutkan dengan sah oleh Kumpulan KUB.

**[17]** Alasan kedua defendan adalah bahawa perjanjian jualan tersebut tidak muktamad kerana terdapat terma-terma lanjutan diantara Kumpulan KUB serta defendan yang belum lagi dipersetujui dan diputuskan. Walau bagaimanapun, defendan telah gagal membuktikan melalui dokumen bahawa semasa perjanjian jualan ditandatangani terdapat perbincangan mengenai terma lanjutan selepas perjanjian jualan tersebut dilaksanakan. Tiada syarat-syarat lain yang belum diputuskan oleh defendan dan Kumpulan KUB. Maka defendan adalah diestop dari menimbulkan isu tersebut selepas

menerima manfaat daripada perjanjian jualan tersebut termasuk hasil kutipan Wisma Espipi. Tindakan defendan yang membayar 5% deposit daripada harga belian jelas menunjukkan bahawa defendan telah bersetuju dengan harga belian perjanjian jualan tersebut. Maka, adalah jelas bahawa perjanjian jualan tersebut adalah muktamad.

**[18]** Mahkamah berpendapat perjanjian jualan tersebut yang menjadi asas kepada perintah bertarikh 30 Disember 2002 telah pun ditamatkan. Ini dapat dilihat daripada tindakan defendan yang telah menandatangani akuan penerimaan bertarikh 15 Oktober 2003 di dalam eksh 'AHA–5' affidavit lanjutan plaintif no 1 bertarikh 22 Mac 2004 seperti berikut:

> 15 Oktober 2003
>
> TAWARAN PENJUALAN WISMA ESPIPI. KUALA LUMPUR
>
> AKUAN PENERIMAAN
>
> Kami, RADZI SDN BHD dengan ini mengakui dan mengisytiharkan bahawa kami faham dengan jelas kandungan surat ini (sesalinan surat ini berada dalam simpanan kami) dan mengesahkan bahawa Perjanjian Jual Beli bertarikh 26 August 1996 yang dimasuki oleh Permodalan Perak Berhad dan Radzi Sdn Bhd berkenaan jual beli Wisma Espipi, Kuala Lumpur adalah tamat dan segala terma dan syarat yang terkandung didalam surat ini dipersetujui dan diterima sepenuhnya oleh kami.
>
> Ditandatangani bagi pihak Radzi Sdn Bhd
>
> signed
>
> YBhg Dato' Radzi Manan
>
> Pengerusi Eksekutif
>
> Disaksikan oleh:
>
> signed
>
> Nama: Mukainee Abd Hamid
>
> Jawatan: PA

**[19]** Seksyen 91 Akta Keterangan 1950 berbunyi:

> When the terms of contract or a grant or of any other disposition of property have been reduced by or consent of the parties to the form of document.... no evidence shall be given in proof of terms of the contract, grant or other disposition of property or of the contract, grant or other disposition of property or of the matter except the document itself.

Seterusnya s 92 Akta Keterangan 1950 menyatakan:

When the terms of any such contract required by law to be reduced to the form of document have been proved according to section 91, no oral evidence shall be admitted for the purpose of contradicting, varying, adding to or subtracting from its terms.

**[20]** Di dalam kes *Public Prosecutor v Poh Ah Kwang* [2003] MLJU 142 mahkamah telah menolak keterangan jurukimia yang cuba memberikan keterangan bertentangan dengan laporan kimia yang telah terlebih dahulu dikemukakan kepada mahkamah sebagai bukti yang konklusif berdasarkan s 92 Akta Keterangan 1950. Berdasarkan kepada exh AHA 5 itu adalah disifatkan konklusif bahawa defendan telah bersetuju tanpa syarat bahawa perjanjian tersebut telah tamat dan tidak lagi berkuatkuasa.

**[21]** Mahkamah juga berpendapat tindakan defendan yang tidak pernah membantah terhadap invois-invois yang dihantar oleh Kumpulan KUB antara bulan Februari 1997 sehingga bulan Jun 2002 berkenaan jaminan sewa dieksibit 'P-15' affidavit plaintif no 3 bertarikh 27 Februari 2003 jelas menunjukkan bahawa defendan bersetuju terhadap jaminan sewa dan defendan adalah diestop daripada mempertikaikan isu ini lagi.

**[22]** Mahkamah berpendapat perintah injunksi yang telah diberikan pada 30 Disember 2002 telah memenuhi segala syarat yang perlu ada bagi setiap permohonan injunksi interlokutori. Ciri-ciri yang perlu diambil kira oleh mahkamah dapat dilihat dari kes *American Cvnamide v Ethicon* [1975] AC 396 iaitu:

(a) Adakah suatu soalan yang serious untuk dibicarakan? Berdasarkan affidavit-affidavit yang dikemukakan oleh Kumpulan KUB, adalah jelas terdapat persoalan yang serius didalam tindakan ini terutamanya persoalan perlanggaran obligasi kontraktual defendan dengan Kumpulan KUB mengenai pembayaran yang sepatutnya dilakukan oleh defendan yang memerlukan perbicaraan dan sementara menunggu pelupusan kes ini, mahkamah seharusnya memberikan perintah injunsi bagi mengelakkan kemudaratan terhadap Kumpulan KUB.

(b) Ke arah mana keselesaan condong?

(c) Jika defendan dihalang dan diakhir bicara didapati penghalangan ini didapati salah, sama ada ganti rugi mencukupi sebagai pampasannya? Sekiranya defendan dibenarkan terus untuk memasuki Wisma Espipi dan meneruskan aktivitinya, Kumpulan KUB akan diprejudiskan meman-dangkan defendan tidak menghirau-kan obligasi kontraktual mereka terhadap Kumpulan KUB dengan mendiami terus Wisma Espipi. Walaubagaimana pun, jika injunksi terhadap defendan didapati salah kelak, bayaran ganti rugi adalah bersesuaian kerana defendan akan dibayar kerugiannya dalam mengutip wang sewa tersebut.

(d) Di mana terletaknya imbangan kesusahan? Ciri ini tidak terpakai kerana menurut kes *MRK Navar v Ponnusamv & Ors* [1987] 2 MLJ 174 Mahkamah Persekutuan memutuskan:

> where an interlocutory injuction is sought the balance of convenience will be the over-riding consideration. Once the judge was satisfied that there was suppression of facts the question of balance of convenience did not arise for consideration.

Selanjutnya didalam kes *Roxy Electric Industries (Malaysia) Bhd v Svarikat Nominee Bumiputra Sdn Bhd & Ors* [1989] 3 MLJ 233 Zakaria Yatim H berkata:

> In a case where an injunction sought by the plaintiffs would mean giving him judgment against the defendant without permitting the defendant the right of trial, the court will not apply the balance of convenience test.

YA Hakim juga berpendapat:

> The situation in the present case is that if an injunction is granted in favour of Roxy that would mean giving Roxy judgment in the case against the defendants. The defendants would have no opportunity to bring the case to trial. In view of the circumstances of this case the court cannot apply the tests laid down in the *American Cynamide* case.

**[23]** Prinsip-prinsip di dalam kes *American Cvnamide* telah juga digunapakai oleh mahkamah di Malaysia seperti *Sivaperuman v Heah Yeong Realty Sdn Bhd* [1979] 1 MLJ 150 dan *Lian Keow Sdn Bhd v Overseas Credit Finance Bhd* [1982] 2 MLJ 162.

**[24]** Berpandukan kepada otoriti-otoriti yang tersebut diatas dan memandangkan bahawa perjanjian jualan tersebut telah ditamatkan saya berpendapat adalah wajar sama sekali supaya injunksi diberikan kerana defendan tidak lagi mempunyai hak untuk menduduki mahupun mengutip sewa Wisma Espipi. Kumpulan KUB telahpun memenuhi semua syarat injunksi di bawah A 29 k 2A Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980. Tiada sebab mengapa perintah ini harus diketepikan. Oleh itu lampiran 18 adalah ditolak dengan kos.

LAMPIRAN 29

**[25]** Di dalam lampiran 29, defendan telah memohon agar prosiding dan perlaksanaan perintah bertarikh 25 April 2003 digantung sehingga selesai rayuan defendan ke Mahkamah Rayuan. Seksyen 73 Akta Mahkamah Kehakiman 1964 berbunyi:

> An appeal shall not operate as a stay of execution or of proceedings under the decision appealed from unless the court below or the court of appeal so order and no intermediate act or proceeding shall be invalidated except so far as the court of appeal may direct.

Aturan 55 k 12 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 pula menyatakan:

> An appeal shall not operate as a stay of execution under the decision appealed against except in so far as the court appealed from or the high court may order, and any application for stay shall be made in the first instance to the court appealed from.

Berdasarkan peruntukan-peruntukan yang tersebut di atas, adalah jelas bahawa rayuan defendan ke Mahkamah Rayuan tidak boleh dijadikan alasan untuk mendapatkan perintah penggantungan daripada mahkamah ini kecuali di mana keadaan-keadaan khas dapat ditunjukkan.

**[26]** Mahkamah berpendapat tiada keadaan khas yang ditunjukkan di dalam kes ini oleh defendan. Alasan defendan bahawa perintah injunksi yang diberikan adalah tidak konsisten serta mempersoalkan tentang perjanjian jualan yang memberikan hak jaminan sewa kepada Kumpulan KUB tidak boleh diterima sebagai suatu keadaan khas. Perintah yang telah diberikan oleh mahkamah adalah muktamad. Isu merit tidak seharusnya ditimbulkan bagi permohonan penggantungan prosiding dan perlaksanaan. Ini dapat dilihat didalam kes *Monk v Bartram* [1891] 1 QB 346. Mahkamah telah memutuskan:

> However, an allegation on an appeal that there has been misdirection at the trial would not be sufficient to bring it within the special circumstances.

Oleh itu adalah jelas bahawa alasan defendan yang mengatakan tiada konsistensi di dalam perintah injunksi yang diberikan serta mempersoalkan tentang perjanjian jualan yang memberikan hak jaminan sewa kepada Kumpulan KUB bukanlah keadaan khas yang membolehkan defendan mendapatkan perintah penggantungan prosiding dan perlaksanaan.

**[27]** Alasan defendan bahawa jumlah RM1,696,907.30 yang perlu dibayar oleh defendan ke dalam mahkamah merupakan jumlah yang besar dan akan menjejaskan keadaan kewangan defendan, memprejudiskan defendan dan tidak mendatangkan manfaat kepada Kumpulan KUB juga bukanlah satu keadaan khas. Jika amaun tersebut tidak dapat dibayar, tiada jaminan defendan mampu membayar Kumpulan KUB sekiranya tuntutan dibenarkan dipenghujung guaman kelak. Defendan juga menyatakan tentang kehilangan 'capital investment' secara konservatif 3% setahun dari jumlah RM1,696,907.30 iaitu sebanyak RM50.907.22 dan tidak termasuk

kehilangan 'real investment' dari jumlah tersebut tetapi tiada pun sebarang keterangan di mana-mana di dalam affidavit defendan yang menunjukkan bukti kehilangan tersebut.

**[28]** Defendan juga mengakui di dalam hujahan mereka bahawa tiada bukti menunjukkan defendan tidak akan dapat menanggung rugi Kumpulan KUB sekiranya tuntutan Kumpulan KUB dibenarkan. Walau bagaimanapun, soal kemampuan bukanlah faktor yang membentuk keadaan-keadaan khas. Di dalam kes *Kosma Palm Oil Mill Sdn Bhd & Ors v Koperasi Serbausaha Makmur Bhd* [2004] 1 MLJ 257 di mana mahkamah mengatakan:

> The onus is on the applicants to demonstrate the existence of special circumstances to justify the grant of a stay of execution. The reasons must relate to the enforcement of the judgment They must be deposed in the affidavit filed in support of the application. Where it is alleged that there is danger of the unsuccessful party not being repaid if its appeal is successful for any reason like, for instance, the insolvency of the other party, this must be shown in the affidavit.

**[29]** Di atas keadaan yang tersebut di atas saya berpuashati bahawa defendan telah gagal menunjukkan wujudnya keadaan khas untuk membenarkan perintah penggantungan ini. Dengan keadaaan yang demikian saya memutuskan supaya lampiran 29 ditolak dengan kos.

*Lampiran 29 ditolak dengan kos.*

Reported by Sally Kee